

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 22 mei 2025

Zaaknummer : 1308935
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.H.A. Grummel
Openbaarheid : Actief openbaar

Onderwerp

Versneld verduurzamen van het Oude Slot.

Kernboodschap

Het college stelt voor om het Oude Slot versneld te verduurzamen met een investering van € 295.000. Deze investering wordt gedekt door een onttrekking uit de bestemmingsreserve "Energietransitie". De afschrijvingstermijn van de investering bedraagt 25 jaar. In plaats van een speciale bestemmingsreserve voor de kapitaallasten wordt voorgesteld het bedrag van € 295.000 terug te storten in de algemene reserve.

Besluit B&W

1. De raad voor te stellen het krediet "verduurzamen Oude Slot" van € 295.000 te autoriseren en de kapitaallasten te verwerken in de kadernota 2026-2029;
2. Onder voorbehoud dat de raad dit krediet autoriseert dit krediet vrij te geven;
3. De raad voor te stellen € 295.000 aan de bestemmingsreserve Energietransitie te onttrekken en dit te storten in de algemene reserve;
4. Het voorstel voor te leggen aan de commissie Samenleving om advies te geven aan de raad.

Besluit raad

De raad van de gemeente Heemstede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 april 2025

Besluit:

1. Het krediet “verduurzamen Oude Slot” van € 295.000 te autoriseren en de kapitaallasten te verwerken in de kadernota 2026-2029;
2. € 295.000 aan de bestemmingsreserve Energietransitie te onttrekken en dit te storten in de algemene reserve.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

Wettelijke grondslag

Juridisch en beleidskader

- Energiepact, versneld verduurzamen gemeentelijk vastgoed
- Onderhoudsfonds gemeentelijk vastgoed
- Vooruitlopend op regelgeving Energie labels Monumenten
- Ontvangen subsidie € 255.000 van het RVO voor het behoud van alle Rijksmonumenten van het gemeentelijk vastgoed.

Bevoegdheid

De raad is bevoegd tot het nemen van dit besluit op grond van artikel 147-159 van de Gemeentewet.

Bestuurlijke achtergrond

Op 21 december 2022 heeft de raad ingestemd met het besluit om 4,4 miljoen euro te reserveren in de Bestemmingsreserve Energietransitie. In het programmakader ‘Energiepact Heemstede’ is op hoofdlijnen beschreven hoe deze middelen kunnen worden ingezet voor de energietransitie.

Het doel is om zoveel mogelijk CO₂-uitstoot te reduceren door energie te besparen en door het opwekken van duurzame energie. Aangezien het versneld verduurzamen van het Oude Slot in lijn is met de doelstellingen van het Energiepact, en het pand niet in aanmerking komt voor de extra middelen die zijn gereserveerd in het duurzaam meerjaren onderhoudsplan (D)MJOP, omdat het een rijksmonument betreft en nog geen labelplicht heeft, kan de financiering hiervan plaatsvinden vanuit het Energiepact.

Motivering

Verduurzaming het Oude Slot

Het college streeft ernaar om voor 2026 het gemeentelijk vastgoed te voorzien van energielabel C. Hiervoor heeft het extra middelen vrijgemaakt die aanvullend zijn op het meerjaren onderhoudsplan MJOP, onder de noemer duurzaam meerjaren onderhouds plan (DMJOP).

Panden met een monumentale status zijn echter nog vrijgesteld van de verplichting om aan label C of hoger te voldoen en vallen daarom niet onder het (D)MJOP.

Rijks monumentale panden zijn niet of slecht geïsoleerd wat resulteert in een hoog energieverbruik voor zowel elektriciteit als gas en stoten dus veel CO₂ uit. Om die reden wil de gemeente Heemstede ook inzetten op de verduurzaming van deze panden.

De middelen waarmee het college het Oude Slot versneld wil verduurzamen, wil zij onttrekken uit het Energiepact.

Vooruitlopend op regelgeving en het omdat het onderhoud nu aan de beurt is (schilderwerk), worden de werkzaamheden naar voren getrokken. Dit betreft dus de werkzaamheden aan de schil.

De verduurzaming van het Oude Slot bestaat uit het isoleren van de gevelopeningen (raamkozijnen) en het isoleren van de buitenzijde van het dak. Verduurzamingsmaatregelen aan de bestaande E- en W-installaties worden pas uitgevoerd nadat een nieuwe huurder, met zijn wellicht specifieke eisen en indeling van het pand, bekend is. Hierbij valt te denken aan een ventilatiesysteem in combinatie met warmtepompen voor de verwarming van het pand. Deze laatste maatregelen vallen dus niet onder de gevraagde €295.000.

Proces en onderzoeken

Dit verduurzamingstraject is een langdurig proces. Sinds het pand is vrijgekomen, zijn wij hiermee van start gegaan.

In dit kader zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, waaronder een herbestemmingsonderzoek.

Om dit onderzoek gedeeltelijk te bekostigen, is eind 2023 subsidie aangevraagd en begin 2024 toegekend.

Als eerste is een bouwhistorisch onderzoek van het hoofdgebouw uitgevoerd, gevolgd door een quickscan flora en fauna, twee archeologische onderzoeken en een landschappelijk en cultuurhistorisch onderzoek. Deze onderzoeken waren essentieel voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de verduurzaming van het Oude Slot.

De Welstandscommissie heeft nu haar akkoord gegeven op de verduurzamingsplannen. Sindsdien zijn offertes aangevraagd voor de werkzaamheden aan de buitenschil.

Argumenten

1. Het Versneld verduurzamen van het Oude Slot is in lijn met de uitgangspunten van het Energiepact

Het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed is een van de onderdelen van het Energiepact. Daarbij is het uitgangspunt dat vanuit het Energiepact extra ingezet wordt op maatregelen voor energiebesparing en eigen opwek die niet onder het regulier beleid vallen. Monumenten, zoals het Oude Slot, zijn daar onderdeel van.

Twee van de vier uitgangspunten van het Energiepact zijn: meer energiebesparing en meer opwekking van duurzame energie. Door meer te isoleren wordt op energie bespaard en is een kleinere energievraag nodig om het pand van warmte te voorzien. Een modern ventilatiesysteem is wettelijk vereist, energiezuiniger, gasloos en draagt in combinatie met een warmte- terugwin-systeem bij aan energiebesparing van het pand.

2. De versnelde verduurzaming valt niet onder het (D)MJOP

Vanwege de Rijks monumentale status van het pand is het niet verplicht om in 2026 te voldoen aan de label C-verplichting. Hierdoor kan voor de verduurzaming van het Oude Slot geen aanspraak worden gemaakt op het (D)MJOP, dat vastgoedonderhoud in combinatie met verduurzamingsmaatregelen omvat voor panden die wel aan deze verplichting moeten voldoen. De financiering van de verduurzaming van het Oude Slot kan echter plaatsvinden vanuit het Energiepact, aangezien de verduurzaming van het pand in lijn is met de uitgangspunten van het Energiepact, zoals eerder uiteengezet in het eerste argument.

3. De verduurzaming van het Oude Slot draagt bij aan het verbeteren van ons 'verhuurderschap'.

Dit betekent dat we als gemeente panden van betere kwaliteit verhuren, wat niet alleen gunstig is voor het klimaat, maar ook voor de gebruikers en huurders van het pand. Door het verbeteren van de isolatie van de schil (gevel en dak) kan de energierekening worden verlaagd, terwijl een modern ventilatiesysteem het binnenklimaat in het pand verbetert. Over de precieze kostenbatenverhouding worden met de huurder afspraken gemaakt.

Kantttekeningen, risico's en beheersmaatregelen

Als gemeente nemen wij de verantwoordelijkheid voor de verduurzaming van de schil in combinatie met het groot onderhoud bij al onze monumenten die we in ons vastgoedportefeuille in bezit hebben.

Samen met de nieuwe huurder maken we verdere afspraken in de huurovereenkomst over de installaties en inrichting (binnenkant).

Deze laatstgenoemde kosten zijn afhankelijk van de nieuwe huurder.

Duurzaamheid

Het versneld verduurzamen van het Oude Slot spreekt voor zich; duurzaamheid en verbeteren van het binnenklimaat staat centraal in dit plan. Door het isoleren van gevel en dak, wordt op diverse fronten bijgedragen aan een gunstiger energielabel(BENG-EPBDIII). Hiermee verminderen we niet alleen de CO₂-uitstoot van ons gemeentelijk vastgoed, maar dienen we ook als voorbeeld voor andere Rijks monumentale panden. Het verduurzamen van Rijksmonumenten is ook mogelijk.

Een speerpunt in landelijke ontwikkelingen op het gebied van verduurzamen en verbeteren van het binnenklimaat.

De voorgestelde werkzaamheden zijn vooruitlopend op het wijzigen van de technische installatie, waar ook verduurzamingsmaatregelen doorgevoerd kunnen worden. Echter, deze maatregelen dienen in overleg met een nieuwe huurder bepaald en bekostigd te worden. Immers monumenten zijn in het algemeen grootverbruikers van energie door het ontbreken van de juiste isolatie van gevels en dak. Door gebruik te maken van de huidige mogelijkheden op het gebied van energie besparing door een moderne E- en W- installatie kan de CO₂-uitstoot en het energieverbruik van gas en elektra naar beneden worden bijgesteld.

Financiën

De gemeenteraad heeft op 21 december 2022 besloten tot een incidentele onttrekking van € 4,4 miljoen uit de algemene reserve ten behoeve van het Energiepact Heemstede.

Dit bedrag is toegevoegd aan een nieuw ingestelde bestemmingsreserve Energietransitie. Deze reservering waarborgt de financiële dekking voor de uitvoering van de energietransitie-projecten zoals beschreven in het Energiepact. Specificatie investeringen uit het Energiepact:

De investering betreft het isoleren van de gevelkozijnen en het isoleren van de buitenzijde van het dak. De afschrijving vindt plaats over een periode van 25 jaar. De verduurzaming past binnen de doelstellingen van het Energiepact en draagt bij aan energiebesparing en CO₂-reductie.

Voorgesteld wordt geen aparte bestemmingsreserve voor de kapitaallasten te vormen, gezien het relatief lage jaarlijkse afschrijvingsbedrag van € 11.800. Omdat de reserve energietransitie oorspronkelijk is gevormd uit de algemene reserve wordt voorgesteld dit bedrag terug te storten in de algemene reserve. Daarnaast zijn er rentelasten. Deze zijn niet gedekt en bedragen gemiddeld € 5.200 per jaar (uitgaande van een rente van 3,4% over de boekwaarde). Bij de kadernota 2026-2029 worden de kapitaallasten in de begroting verwerkt.

Met de nieuwe huurder zullen afspraken gemaakt worden in de huurovereenkomst over de te maken investeringen aan de binnenzijde van het pand. Indien dit nog een investering van onze kant vergt dan komen we bij u terug.

Financiële consequenties

Exploitatie						
			2026	2027	2028	2029
Totaal Kapitaallasten		S	€ 21.830	€ 21.429	€ 21.028	€ 20.626

I=Incidenteel
S=Structureel

Investeringsvoorstel:

Tabel: Basisgegevens investering (opvoeren nieuwe investering “verduurzamen Oude Slot”)

Investeringsom	€ 295.000
Rentepercentage	3,40%
Afschrijvingstermijn (jaar)	25
Gemiddelde kapitaallasten per jaar	€ 17.020
Aanvang kapitaallasten	2026

Samenwerking en communicatie

Het versneld verduurzamen van het Oude Slot brengt niet alleen de CO₂-uitstoot naar beneden, maar ook de energierekening. De vraag is echter, hoe dit voordeel wordt verdeeld onder huurder en verhuurder van het pand, aangezien de gemeente de kosten voor verduurzaming draagt. Dit willen we aanpakken door de kosten en baten van de duurzaamheidsmaatregelen te laten doorberekenen.

Voor het Oude Slot is nog geen huurder bekend. Om die reden wordt nu alleen de “schil” van het gebouw verduurzaamd.

Planning/uitvoering

Verduurzamingstraject start na de zomer. De oplevering wordt verwacht voor einde van 2025. Nadat de raad het besluit heeft genomen, zal de aanbesteding starten.

Bijlage(n)

1. Tekeningen omgevingsvergunning isoleren kozijnen en isoleren buitenzijde dak.